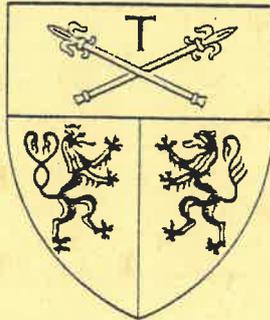


STADT ÜBACH PALENBERG



**BEBAUUNGSPLAN NR.: 80  
BORSIGSTRASSE**

**BEGRÜNDUNG**

in der Fassung des Ratsbeschlusses  
vom 13. März 1990

# STADT ÜBACH PALENBERG

## BEBAUUNGSPLAN NR.: 80

### Borsigstraße

#### Begründung

in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 13.03.1990

#### 1. Vorgeschichte

Seit den 60er Jahren wird das östliche Randgebiet des Stadtteiles Übach mit Gewerbebetrieben besiedelt.

Die in der letzten Zeit spürbaren Bestrebungen, hier gebietsfremde Vorhaben anzusiedeln veranlaßte den Rat, am 12.05.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes 80 zu beschließen.

Die zuerst vorgesehene Beschränkung auf den westlichen Teil der Borsigstraße hat der Rat durch die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses aufgegeben.

#### 2. Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet sind verschiedenartige Betriebe vorhanden, die in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig sind. In den ehem. Betriebsräumen einer Fensterfabrik wurde eine Diskothek eingerichtet.

#### 3. Konflikte

Die vorhandenen Betriebe stören weder die benachbarte Wohnbebauung, noch wirkt sich das Verkehrsaufkommen nachteilig aus. Durch Nutzungsänderung oder Neuansiedlung kann die Situation nachteilig beeinflußt werden, was zu verhindern ist.

#### 4. Planungsvorgaben

Im gültigen Flächennutzungsplan ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der Roermonder Straße (B 221) und der Jülicher Straße (L 225) sind Grünflächen dargestellt. Die Grünfläche entlang der Hochspannungsfreileitung wird durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben.

#### 5. Planungsziele

##### 5.1 Grundsatz

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes soll erreicht werden, daß

- a) benachbarte Wohngebiete nicht gestört werden oder
- b) keine gebietsfremde Nutzungen entstehen.

##### 5.2 Gliederung des Gewerbegebietes - Nicht zulässige Betriebsarten

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Die in den Gewerbegebieten 1 und 2 zulässigen Betriebsarten wurden mit Beteiligung des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes festgesetzt.

Die Gliederung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO war erforderlich, um die südöstlich und südlich angrenzenden Bereiche, die u.a. auch der Wohnnutzung dienen, und den ca. 130 - 190 m westlich des Plangebietes befindlichen Wohnbereich in ausreichendem Maße vor unzumutbaren Immissionen zu schützen. Der bei dieser Gliederung angewandte Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NW vom 09.07.1982 (MBl. NW. 1982 Seite 1376) stellt Erfahrungswerte hinsichtlich des betrieblichen Emissionsverhaltens dar. Der Ausschluß von Nachtarbeit in der Zone GE 1 des Gewerbegebietes erfolgte deshalb, um für die Bewohner der südöstlich und südlich angrenzenden und der Wohnnutzung dienenden Flächen eine ausreichende Nachtruhe sicherzustellen.

Weiterhin wurde bei der Gliederung auch die vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586) beachtet. In dieser Verordnung sind die Anlagen bzw. Betriebsarten aufgeführt, die einer Genehmigung nach den Vorschriften des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u.ä. Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) in der zur Zeit geltenden Fassung bedürfen. Die Anwendung der 4. BImSchV führt dazu, daß bei verschiedenen Betriebsarten die Produktionsleistung eingeschränkt bzw. bestimmte Arbeitsverfahren von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden müssen. Bei derartigen Anlagen können Geruchsemissionen auftreten. Neben den technischen Ableitbedingungen für diese Abluft ist ein Abstand zu schutzwürdiger Bebauung erforderlich, um erhebliche Belästigungen für diese Bereiche zu vermeiden.

Der Ausschluß von Reinigungsbetrieben in der Nähe von Betrieben, die Lebensmittel herstellen oder verarbeiten entspricht einer Forderung des Gesundheitsamtes des Kreises. Zur Verhinderung der Anreicherung von gesundheitsgefährdenden Stoffen in Lebensmitteln muß diese Nachbarschaft verhindert werden.

## 5.2 Ausschluß bestimmter Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgende Nutzungen nicht zugelassen:

- a) Geschäftsgebäude,  
Lagerhäuser,  
Lagerplätze und Verkaufsstätten des Einzelhandels mit Ausnahme des Kraftfahrzeughandels,
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme der untergeordneten Sozialbereiche der zulässigen gewerblichen Betriebe,
- c) Vergnügungsstätten.

Zu a)

Nach dem Gutachten "Die Stadt Übach-Palenberg als Standort für Einzelhandel und einzelhandelsorientiertes Handwerk", erstellt im Dezember 1985 im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH, Düsseldorf, von der Planungsstelle Gewerbliche Ansiedlung und Innenstadtsanierung - Gemeinsames Büro der Handwerkskammer zu Köln und der Industrie- und Handelskammer zu Köln, Heumarkt 12, 5000 Köln 1, ist das Angebot des Einzelhandels im Gewerbegebiet schon so groß, daß ernsthafte Sorgen für den Fortbestand der Einkaufszentren der Kerngebiete bestehen. In den Kerngebieten, insbesondere im Stadtteil Übach, stehen noch Flächen für die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen bzw. für eine Änderung der Nutzung zur Verfügung.

Ergänzung siehe Seite 4

Zu b)

Die ausgeschlossenen Nutzungen wären gem. § 8 (3) Ziff. 2 BauNVO nur ausnahmesweise zulässig.

Zu c)

Vergnügungsstätten sind in den festgesetzten Kerngebieten gem. § 7 BauNVO zulässig. Es besteht kein Bedarf, im Gewerbegebiet neben den produzierenden Gewerbebetrieben auch noch Vergnügungsstätten und den damit verbundenen zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Fußgängerbetrieb zuzulassen. Von Bedeutung für den Ausschluß ist auch, daß eine Belastung der angrenzenden Wohnbebauung z.B. durch den Nachtbetrieb der Vergnügungsstätten mit Musikdarbietungen und Kfz-Geräuschen wahrscheinlich ist (s. auch den Ausschluß von Nachtarbeit - 5.1).

### 5.3 Zulassung höherer Geschöszahlen

Obwohl grundsätzlich eine 2-geschossige Bauweise nicht überschritten werden soll, muß für einzelne Betriebsteile (z.B. Hochregallager) eine Ausnahme möglich sein.

### 5.4 Verbot von Hochbauten im Schutzbereich der Bundesstraße 221

Das Bauverbot richtet sich nach § 9 (1) Ziff. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (BGBl. I S. 2414 bzw. BGBl. I S. 2901).

### 5.5 Hochspannungs-Freileitung

Beiderseits der Freileitung besteht ein privatrechtlich gesicherter Bautenschutzstreifen. Nach Abstimmung mit dem RWE wurde für diesen Schutzstreifen eine überbaubare Fläche festgesetzt, damit - wie in der Vergangenheit geschehen - nach Befreiung von dem privatrechtlichen Bauverbot Vorhaben möglich sind.

### 5.6 Nutzungsregelungen

#### 5.6.1 Sichtfreifläche

An der Einmündung der Jülicher Straße (L 225) in die Roermonder Straße (B 221) muß die Sichtfreifläche von hohem Aufwuchs (mehr als 0,6 m) freigehalten werden. Dadurch soll die Kreuzungssicht gewährleistet werden.

#### 5.6.2 Pflanzgebot an der Bundesstraße 221

Die Fläche ist nach dem Fernstraßengesetz mit einem Bauverbot belastet. Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde soll ein 5 m tiefer Streifen dauerhaft mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden, womit die Forderung von § 9 Abs. 1 Bauordnung NW erfüllt wird.

#### 5.6.3 Pflanzgebot an anderen Straßen

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde auf eine durchgehende Bepflanzung verzichtet. Um variable Einfahrtslösungen zu ermöglichen, wurden einzelne Pflanzbeete vorgeschrieben, deren Zahl sich nach der Straßenfront der Grundstücke richtet. Außer einem Eichen-Hochstamm soll das Beet mit niedrigen bzw. bodendeckenden Gehölzen bepflanzt werden.

#### 5.6.4 Schutz der vorhandenen Bäume

Die vorhandenen Bäume wurden aufgenommen und sollen erhalten werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt.

7. Kosten

Durch die geplanten Festsetzungen werden die vorhandenen Betriebe nicht betroffen.

Die Erschließung ist vorhanden. Somit fallen für die Ausführung des Planes keine Kosten an.

Übach-Palenberg, den 14. März 1989



Bürgermeister

Ergänzung der Begründung (Ziffer 5.2) lt. Ratsbeschluß vom 13.03.1990

1. Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben erfolgt, damit das Gebiet nicht durch andere Nutzungen besetzt wird, die auch an anderen Standorten des Stadtgebietes zulässig sind.
2. Entgegen dem allgemeinen Verbot von Einzelhandelsbetrieben soll der Kfz-Einzelhandel zugelassen werden, da die Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle nicht möglich ist.

Übach-Palenberg, den 13. März 1990



Bürgermeister